

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 0303

מיום 24.7.03

משתתפים: יו"ר הועדה עו"ד דורון ספיר, מיכאל רועה-חבר מועצה, יגאל חיים-חבר מועצה, אדר' דני קייזר-מהנדס העיר, עו"ד ענת גולדנברג-מ"מ יועצת משפטית, אורנית מורגנשטרן-ועדה מחוזית, אלדד מרחב-מ' למה"ע ור' אגף תב"ע, אדר' דניאלה פוסק-אדר' העיר, אדר' צופיה סנטו-תכנית השימור, אורלי אראל-ר' צוות מרכז, אריה קמיל-שמאי הועדה המקומית, אינג' משה ממון-שמ"מ, אדר' פארה גולדמן-ר' צוות שימור, אדר' יעל פקר, אדר' עדי רוז, אדר' טל הוברמן – צוות שימור.

1) סימטה פלונית 5

הצגת בקשת עו"ד שוב מסימטה פלונית 5 לשינוי הייעוד ממשרדים חזרה למגורים, כפי שהיה במקור, ולהגדלת הצפיפות ל-4 יח"ד קטנות של 35 מ"ר או פחות וליציאה לגג.

1.1 המצב התכנוני

תב"ע מיוחדת העבירה את הזכויות ממבנה זה למבנה ברחוב שלי"ג 4 לפני 11 שנים. במקום חלה תב"ע לב העיר. אין מניעה להחזיר את ייעוד המגורים ולאשר את היציאה לגג. הסוגיה לדיון היא הצפיפות המבוקשת. עו"ד שוב טוען כי את הזכויות המלאות הוא ניצל אך את נושא הצפיפות לא ניצל. מאידך במבנה ברחוב שלי"ג (לשם הועברו הזכויות) אף אחד לא הגביל אותו או הכתיב לו את נושא הצפיפות. פארה מביעה חשש מהאפשרות שסימטה פלונית 5 (באם יאשרו את הגדלת הצפיפות) תהווה תקדים לכל העיר (לב העיר).

1.2 מהלך הדיון :

דורון: אין כל קשר בין המגרשים. יש לבדוק לגופו של ענין האם ניתן לאשר או לא ניתן את הבקשה להגדלת הצפיפות.

פארה: עפ"י תב"ע לב העיר דרוש גודל דירה ממוצע 75 מ"ר. יכולות להיות במבנה 2 דירות של 70 מ"ר בגלל מגבלות גודלו.

דורון: לפי הוראות התב"ע ניתן ליישם דירות של 35 מ"ר בתנאים ספציפיים.

צופיה: מדגישה כי האפשרות לדירות קטנות ניתנת רק במקרה שמבנה אינו יכול למצות את מלוא זכויותיו בשל היותו לשימור. לדעתה כל האמור לא נוגע כלל לעו"ד שוב בסימטה פלונית 5 כיוון שהוא מאוזן לחלוטין בעיקבות התב"ע שהוגשה עבור המבנים (סימטה פלונית + שלי"ג) בזמנו.

דורון: לפי סעיף 9.4.2 ניתן להקים דירות של 70 מ"ר.

ענת: עו"ד שוב הפנה את תשומת ליבה לסעיפים בתכנית 2720 לפיהם ניתן ליישם את בקשתו. השאלה היא האם לעזור לו או לא.

דורון: יש לבדוק שני היבטים: האם הבקשה חוקית והאם תכנונית אנו מעוניינים. אילו שתי השאלות שיש לענות עליהן.

ענת: עו"ד שוב הסביר בכנות כי במצב היום יותר כלכלי לחלק את הדירות וכו'.

דני: אבל הוא קיבל כבר את מלוא הזכויות.

ענת: יש תכנית יפה לכל סימטה פלונית-לשיקום ושימור הסימטה.

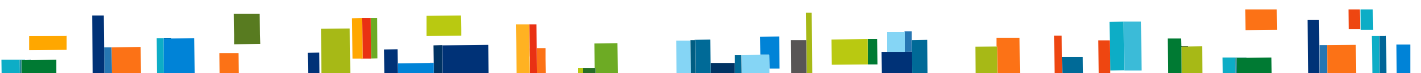
דני: מניסיונו במקרה זה אין עמידה בהסכמים וסימטה פלונית שהיתה צריכה להשתפץ כבר לפני שנים טרם שופצה.

דורון: המבנה בסימטה פלונית היה אמור להיות משופץ לפני 11 שנה. מדוע התעכב מר שוב?

צופיה: התב"ע דרשה התחייבותו לשיפוץ המבנה אך הדבר לא בוצע.

דני: אז עכשיו נכתוב עוד הסכם?

דורון: היה צריך לתבוע אותו על אי מילוי הוראות התב"ע.



דניאלה: בראיה תכנונית טהורה-בבנין כל כך קטן ובסימטה כל כך קטנה-לא טוב להגדיל צפיפות.
דורון: עד עכשיו לא נמצא נימוק תכנוני אחד מדוע לאפשר הגדלת צפיפות עפ"י בקשת שוב.
פארה: בהמשך ניתן לצפות את פנייתו אלינו בעתיד הקרוב לבנית חדריים על הגג. בפגישה שהתקיימה אצל עו"ד ענת גולדנברג כבר טרח לציין כי בשל"ג חסרים לו 43- מ"ר בשל טעות של האדריכל שלו.

1.3 החלטות:

לפי חו"ד הצוות המקצועי ניתן לנצל את זכויות הבניה בבנין בשתי דירות בנות 70 מ"ר, בהתאם לתכנית, ולכן לא ניתן לאשר דירות קטנות יותר לפי סעיף 9.4.2 לתכנית 2720.

2 אונסק"ו:

הרמת כוסיית לרגל הכרזת מתחם העיר ההיסטורית של ת"א כאשר מורשת עולמית ע"י אונסק"ו.
 דורון ספיר, דני קייזר ופארה גולדמן מדווחים על הדיונים באונסק"ו. דורון ספיר מודה לצוות, לועדה, לניצה סמוק ומקווה שנצליח ליישם את ההכרזה על כל המשמעויות שלה.

3 ש"ץ 11

3.1 הצגת הנושא:

במבנה הנדון התחיל טיפול בשנת 2001 לאחר שנקנה ע"י חברת באוהוס במטרה לבנות תוספת על הגג. מאז שנת 2001 בתיק המידע ובכל תיאומי התכנון עומדת דרישה של צוות שימור להתקין מעלית בצידו המזרחי של המבנה. ההיתר הוצא ללא מעלית. עכשיו מבקשים מעלית בכניסה לבנין במקום בולט ורגיש מבחינה אדריכלית, נצפה מהרחוב. בזמן שהותם של ס' ראש העיר, מהנדס העיר וראש צוות השימור בדיוני אונסק"ו הועלתה הבקשה לדיון בועדה המקומית ואושרה מעלית בכניסה למרות חו"ד שלילית של צוות השימור.

3.2 מהלך הדיון

דורון: מבקש לדעת מהו המרחק בין המעלית לדופן בנין שכן בשתי האופציות.
 פארה+אלדד: במזרח ובמערב המרחק יהיה כמעט זהה. אין הבדל משמעותי.
 פארה: דרישות צוות השימור להקמת המעלית בצד מזרח נבע מתוך רצון לשמור על ערכי הבנין המסויים. המעלית בצד מערב תבטל את מאפייני חדר המדרגות וההדגשות בפרטים של הכניסה למבנה.
 פארה מציגה חוזה שנחתם עם הדיירים ובו הם נותנים יפוי כח בלתי חוזר לעו"ד נילי מכנס לייצגם ומתחייבים לא להתנגד להקמת המעלית כפי שמסומנת, בתשריט מצורף, בצד מזרח או במערב בתוך תחום חדר המדרגות ולא בצמוד למבנה.
 מיכאל רועה: אומר כי הענין כבר נידון בועדה וכבר הוחלט לגביו.
 דורון: להוציא תיקון לפרוטוקול ולהוסיף את תאריך הדיון בועדה המקומית.
(הערה: תאריך הדיון בועדה המקומית היה 4.7.03. בדיקה העלתה שהמבנה בשך 11 נידון בעבר בפורומים אחרים בהשתתפות מיכאל רועה, כולל בועדה המקומית, אך לא בועדת שימור.)
 אלדד: הועדה קיבלה את החלטתה. כיצד בכלל ניתן לפרוס את החלטת הועדה ולהחזיר לדיון חוזר בועדה.
 דניאלה: לא הוצגה בפני הועדה חוות דעת ועדת שימור, ההחלטה התקבלה בניגוד להמלצת הצוות המקצועי וכו'.
 אני הייתי בועדה אך ההחלטה התקבלה בניגוד להמלצה.
 יעל: נכחתי בדיון בועדה וההחלטה התקבלה בניגוד להמלצת צוות השימור.
 פארה: מבקשת להרחיב את הנושא לעניינים נוספים ובעיות נוספות.
 מאז שיצא היתר לבנין ועד היום חלק מהדיירים יצרו עובדות מנוגדות להיתר בבנין. חלונות ודלתות שונים מההיתר בוצעו בחזית, יש התנגדות לפתיחת המרפסות בחזית וכעת עלינו להתמודד עם תכנית אינסטלציה כאוטית (מציגה את מסמכי תוכניות מערכת האינסטלציה שהיתה בהיתר ושתי תוכניות שהוצגו לאחרונה שבהן הצנרת מרושתת סביב כל הבנין בצורה פרועה).
דניאלה: בשום פנים ואופן לא ניתן לאשר-לא מאשרים מערכות כאלה גם בבנינים שאינם לשימור.

3.3 החלטות:

דורון: יתקיים ביקור של ועדת השימור במקום בהקדם האפשרי.
סיור במקום נערך ביום 7.9.03. בסיור סוכם לאשר את המעלית במערב כחלק אינטגרלי מנפחי הבנין, ללא בליטה בגובה, בתיאום תכנון עם צוות השימור.

4 נחלת בנימין 49

4.1 הצגת הנושא:

בקשת אדרי' מרמלשטיין ליישם דירות בשטח של 45 מ"ר, המותרות בתכנית השימור על צירים מסחריים, בשני מפלסים: 22 מ"ר, כולל מדרגות, בקומה העליונה ועוד 23 מ"ר של חדר על הגג. לפיכך מתוכננות דירות רבות ככל האפשר בקומה העליונה וממקסמים את כמות חדרי היציאה לגג. נוצרו בעיות של מדרגות הבולטות בגבהים שונים על הגג. נושא הצפיפות מועלה כעניין עקרוני לדיון לאור איכות הדירות שמתקבלות והמשתמע מכך למאגר הדירות בעיר ולאיקות החיים בעיר.

4.2 מהלך הדיון:

דני: מכיוון שבסופו של דבר התכנית (ג') רואה בנייה על הגג בנסיגה וסביב חדר המדרגות (עפ"י הוראות התכנית) מציע להסתכל על הבנייה על הגג כיחידה שלמה בתפיסה עיצובית שלמה.

אלדד: לא ניתן לבטל את החדר על הגג. התחילו עם מידע ב-2002 ועדיין מתמודדים עם המידע לכן נכנס לתמונה קיבל מעו"ד שרי אורן חוות דעת שהחוק לא אוסר על ההצעה כפי שהוגשה. עפ"י סיכום שיצא מפגישה פנימית אצל אלדד, האדרי' יודע כי יכול לבצע את הצעתו בהסתייגות של פארה שמבקשת להביא את הנושא לועדת השימור. לענין הבקשה הזו חושב שאי אפשר לחזור בו. לענין העקרוני יש להחליט על מדיניות מהיום והלאה.

דניאלה: מחדדת את ההיבט התכנוני (ללא קשר לבנין זה או אחר). האם תכנונית זה מה שאנחנו רוצים לראות וברור לכולם שלא.

אלדד: בכפר סבא שם לא אישרו דירות פחות מ-80 מ"ר.

דניאלה: השאלה כיצד משפטית ניתן להגן עלינו מפני בקשות כאלו. מבקשת מענת (גם בקשר לסימטה פלזנית) ליעץ לנו איך לפעול בכיוון שאנחנו רוצים ולא בכיוון שרוצה המבקש.

דני: שוב חוזר ומדגיש את המעטפת החיצונית. לא מענין אותו מה קורה בפנים.

פארה+דני: נכון להיום אנחנו מוכנים לראות תכנית בצורת מלבן נקי על הגג בנסיגות מקסימליות.

אורלי: חושבת שיש לה פתרון באזורי מסחר, מותר דירות של 35 מ"ר. אילו הזכויות: בנוסף אליהן מצטרף החדר על הגג.

צופיה: חולקת על הדברים של אורלי. צריך להפריד בין צפיפות לגודל דירה. חישוב גודל הדירה כולל בתוכו את החדר על הגג (לענין ממוצע וכו') הזכויות לחדר על הגג הינן בנוסף לזכויות המוקנות בתכנית הראשית.

דני: הועדה יכולה לא לאשר דירות קטנות מ-45 מ"ר וכשמוגשת דירה של 45 מ"ר הכוללת את שטח המדרגות הבקשה לא נכנסת לקטגוריה. 45 מ"ר הם שטח שמשמש למגורים בפועל ולא שטח שמטפסים בו במדרגות.

4.3 החלטות:

יוגדר מלבן בנסיגות המקסימליות, בתוכו יפתחו המבקשים את הצעתם.

5 פרץ חיות פינת רש"י 33

5.1 הצגת הנושא:

מבנה אקלקטי לשימור, בן שתי קומות. הוגשה הצעה ע"י יזמים ואדריכל אלישע רובין לבניית 4 קומות מעל 2 קומות קיימות + חדרי יציאה (כלומר סה"כ 7 קומות) תוך איון קומת הקרקע ממגורים והפיכתה לקומת חניה.

5.2 מהלך הדיון:

דני: ההצעה לא באה בחשבון. יתכן שבמקרים כאלה עלינו להוציא מכתב לאדריכל שיפסיק להציע הצעות מסוג זה.

5.3 החלטה:

קומת הקרקע תישאר ביעוד מגורים או מסחר שכן לא אושרו בעבר 6 קומות+חדרי יציאה לגג. קיר החזית ישאר לשימור על כל פרטיו. פרטי חיבור/ניתוק לתיאום ואישור צוות השימור. לא תהיה חנייה בקומת הקרקע בתחום הבנין.

6. שונות: שד' רוטשילד 100

יש היתר והיתר שינויים מאושר לבנין זה אך בפועל בונים לפי תכנון אחר. מאז חודש דצמבר צוות השימור מתריע בפני הפיקוח אך לא יצא צו הפסקת עבודה. בספטמבר יתקיים דיון בבית משפט ועד אז כמובן המבנה יהיה גמור.

6.1 מהלך הדיון:

דני : חריגות מהיתר בכלל ובמבנים לשימור בפרט הינן חמורות וכך על הועדה לראותן כחמורות במיוחד. באם מחלקת הפיקוח מקבלת פניה ממחלקת השימור עליה לצאת לשטח מיידית ולדווח מיידית ובאופן ישיר לצוות השימור.

דניאלה : מבקשת להוסיף כי מסמך זוטי דברים לא יחול על מבנים לשימור בכדי לשמור על דברים שכבר נעשו.

צופיה : למיטב זכרונה כבר יצאה החלטה כזו של הועדה.

פארה : האם יש צעד שניתן לעשות היום לגבי רוטשילד 100?

מיכאל רועה : במידה והפסיקה לא תכבד את תנאי ההיתר יש לערער על כך.

ענת : הזמן לערעור על פסיקה הוא 45 יום.

אלדד : האם במסגרת התביעה נתבע גם האדריכל?

דני : למיטב ידיעתי גם האדריכל נתבע.

6.2 החלטות:

1. חריגות מהיתר בכלל ובמבנים לשימור בפרט הינן חמורות והועדה רואה אותן כחמורות במיוחד. באם מחלקת הפיקוח מקבלת פניה ממחלקת השימור עליה לצאת לשטח מיידית ולדווח מיידית ובאופן ישיר לצוות השימור.
2. מסמך "זוטי דברים" של השירות המשפטי לא יחול על מבנים המיועדים לשימור בתוכניות שאישרה הועדה המקומית.

הפצה : למשתתפים